

证券代码：000861

证券简称：海印股份

公告编号：2016-49

广东海印集团股份有限公司 关于投资“中华美食城”项目的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

重要提示：

1、广东海印集团股份有限公司全资子公司广州海印美食城有限公司（以下简称“海印美食城”）与广州市金科物业租赁有限公司（以下简称“金科物业”）签订《关于“中华美食城”的租赁协议》，租赁“中华美食城”项目所涉的所有土地及房产，租赁期限为二十年（2016年8月1日至2036年7月31日），租赁总金额145,692.73万元。

2、为深化《加快公司战略转型升级的规划纲要》提出的战略部署，聚焦“家庭生活休闲娱乐中心运营商”的发展定位，公司投资“中华美食城”项目。“中华美食城”项目以“重现历史，留住记忆，回归自然，展示文化”的核心经营理念，兼具旅游特色，将成为岭南文化重要的宣传窗口，也将成为“城市名片”和“海印文化”新的标签。

3、“中华美食城”项目将与公司“番禺海印·又一城”实现双“城”联动，在零售、旅游、饮食等方面进行优势互补，实现更深层次资源整合和优势互补，进一步加速推进公司“商业+文娱”互

动共生格局，为公司贡献新的利润增长点。同时，“中华美食城”项目将有助于提升海印生活圈活跃度和访问量，助力公司“O2O”战略，加速实现流量经济。

一、对外投资概述

（一）基本情况

2016年7月6日，海印美食城与金科物业签订《关于“中华美食城”的租赁协议》，租赁“中华美食城”项目所涉及的所有土地及房产，租赁期限为二十年（2016年8月1日至2036年7月31日），租赁总金额145,692.73万元。

（二）审批程序

1、公司第八届董事会第十四次临时会议已经审议通过本次对外投资事项。

2、本次对外投资的总额为145,692.73万元，超过公司近一期经审计净资产的50%（公司2015年经审计净资产为279,600.76万元），根据《公司章程》及相关法律法规的规定，本次对外投资还需要提交股东大会审议。

3、本次对外投资中，公司与金科物业不存在关联关系，不构成关联交易。

4、本次对外投资不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易各方的基本情况

（一）广州市金科物业租赁有限公司

住所：广州市番禺区南村镇板桥村大岗南侧

统一社会信用代码：914401137619314679

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：苏冠贤 注册资本：2000 万

营业期限：2004 年 05 月 20 日至长期

经营范围：房屋租赁;场地租赁（不含仓储）;物业管理;房地产咨询服务;(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

股东情况：

股东	出资额（万元）	出资方式	持股比例
苏冠贤	40	货币	2%
苏新荣	1960	货币	98%
合计	2000		100%

说明：公司、持有公司 5%以上股份的股东和公司实际控制人邵建明、邵建佳、邵建聪在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面与金科物业、苏新荣及苏冠贤均不存在关联关系。

（二）广州海印美食城有限公司

住所：广州市番禺区南村镇番禺大道北381号3层

统一社会信用代码：91440113MA59Dhq74K

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：邵建明

注册资本：1000万

营业期限：2016年06月23日至长期

经营范围：物业管理（具体经营项目请登录广州市商事主体信息

公示平台查询。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

股东情况：海印股份100%控股

三、交易标的基本情况

“中华美食城”项目是番禺地区首个以“美食”、“岭南文化“为主题的广州首个餐饮情景消费体验商业项目，为广州市最大体量以美食为主题的商业主体。

在建筑风格上，美食城清一色保留岭南特色建筑，大量岭南旧建筑的构件被采用到该项目中。同时商铺二层通过采用岭南开放式门窗，突显岭南风格。项目通过在公共空间内建设人工河道及运河，通过岭南骑楼、绿化带，户外广场等形成一个大型岭南文化景观区。充分体现岭南特色的购物大院。

项目位于番禺区最具增长点的华南板块商圈中心，紧邻海印又一城、万达广场、番禺长隆动物园、吉盛伟邦等番禺重点商圈，环抱雅居乐、华南新城、华南碧桂园、锦秀香江等大型国内明星楼盘。

项目体量约 12.8 万平方米，拟于今年申报 4A 旅游项目，从而与长隆景区形成良好旅游资源互补。项目与公司“番禺海印·又一城”相邻 2 公里，未来将力争实现“购物在海印又一城、旅游在长隆、吃喝在美食城”的消费局面。

四、协议的主要内容

（一）协议各方

甲方：广州市金科物业租赁有限公司

乙方：广州海印美食城有限公司

（二）协议主要内容

第二条 租赁标的物基本情况

2.1 租赁标的基本情况

（1）租赁标的物为“中华美食城”所涉的全部土地，土地的产权人为塘步东村经济合作社，土地性质为集体建设用地，总宗地面积为 46,857.369 m²。本协议的租赁标的物仅为土地，该租赁标的物为甲方直接或间接向塘步东村经济合作社和塘步东村村民委员会承租而来，乙方在租赁期间可无偿使用上盖建筑物，用于租赁标的物及其上盖建筑物截至本签署日已有的商业用途。

（2）截至本协议签署之日，租赁标的物上已有部分上盖房屋建筑物及其他附属物，总建筑面积为 122,436.14 m²。

第三条 租赁方式

3.1 租赁方式

3.1.1 租赁标的物的交接

双方同意，2016 年 8 月 3 日前，甲方须将租赁标的物及其上盖建筑物（部分带租约）及其附属设施、设备按本协议签署时的现状交付予乙方（该行为以下简称“交接”），并由甲乙双方指定的委派代表签署《租赁标的物交接确认书》。

3.1.2 进场

本协议签署后，乙方有权在 2016 年 7 月 27 日开始派驻 5 名工作人员（安保人员除外）进驻租赁标的物及上盖房屋，并有权要求参与甲方的收租（甲方向原租户收取租金）行为，对于甲方收取的租金数

额及方式，乙方享有知情权并有权予以核对，甲方应配合并保障乙方的上述权利。

3.1.3 原租赁合同主体的变更手续

（1）本协议签署日当日，甲方应向乙方出具两份《委托函》，第一份《委托函》的内容为：同意委托乙方自2017年5月1日之后至本协议租赁期限届满前直接向租赁标的物上盖建筑物中的租户收取租金和管理费等费用，乙方同意在2017年5月1日前不向租户披露或出示该份《委托函》的内容；第二份《委托函》的内容为：委托乙方自2016年8月1日起至本协议租赁期限届满前直接向租赁标的物上盖建筑物的租户（如附件五所列示的租户）收取电费。

（2）自2017年5月1日起，甲方须无条件配合乙方办理甲方或其关联方与原租户的租赁合同主体变更手续，即由甲乙双方按原租赁合同约定条件与原租户签署三方协议，或由乙方与原租户重新签署租赁合同。

3.1.4 “中华美食城”相关的注册商标的许可使用

自《许可使用协议》签署之日起，甲方同意将与“中华美食城”相关的注册商标无偿且普通地许可给乙方使用，许可期限与本协议的租赁期限一致，若本协议提前终止，则《许可使用协议》同时提前终止。《许可使用协议》与本协议约定不一致的，以本协议为准。许可期限内，如上述商标到期，则要求续展商标期限的一方需承担因此产生的续展费用。

3.1.5 租金收入的收取

（1）过渡期间，仍由甲方负责收取租赁标的上盖建筑原租户缴纳的租金，乙方有权要求参与甲方的收租（甲方向原租户收取租金）

行为,对于甲方收取的租金数额及方式,乙方享有知情权并有权予以核实,甲方应配合并保障乙方的上述权利。

(2)自2017年5月1日起,乙方即取得直接收取租赁标的上盖建筑所有租户缴纳的租金的权利,如出现原租户仍向甲方或其关联方缴纳租金的情形,甲方及其关联方应在收到该部分租金后的5个工作日内将已收取的该部分租金全部转交予乙方。如甲方及其关联方未将该部分租金转交予乙方的,经双方财务人员对账确认后,乙方有权在2017年5月份及之后应缴纳给甲方的租金中予以扣减。

3.1.6 担保金的收取及退还

(1)甲方确认,截至本协议签署之日,甲方及其关联方已收取原租户缴纳的担保金共计人民币918万元;如本协议签署后经双方财务人员查证并确认甲方及其关联方实际已收取原租户的担保金总额多于上述数额,差额部分由甲方以现金方式向乙方全额补足,或经双方财务人员对账确认后由乙方直接在2017年5月份及之后应缴纳给甲方的租金中予以扣减。原租户的租赁合同期满或提前终止后,相应担保金全部由乙方退还给该到期租户。

3.2 租赁内容

3.2.1 租赁标的物

双方同意本次转租的标的物为“中华美食城”所涉的所有土地,租赁标的物的具体范围和地理位置以释义及附件三《土地宗地图》红线中圈定的范围为准。双方确认,租赁土地上盖建筑物不属于本协议的租赁标的物,但甲方授予乙方在承租土地期间可无偿使用上述上盖建筑物。

3.2.2 租赁面积

本次转租的土地面积共计 46,857.369 m²。截至本协议签署之日, 租赁标的物上现有上盖建筑物共计 122,436.14 m² (按建筑面积计), 其中已出租建筑面积为 70,300.90 m², 未出租面积/空置建筑面积为 52,135.24 m²。

3.2.3 租金价格

双方同意, 本次租赁的租金价格为租赁标的物整体转租价格, 即乙方承租“中华美食城”所涉土地需向甲方支付的租金总价格。其中各期间内具体的租金价格如下:

(1) 过渡期间, 乙方免于向甲方交租金, 且甲方每月应向乙方支付 115,645.9 元的经营管理费, 过渡期间由甲方承担的“中华美食城”工作人员的工资。过渡期间该部分员工的用人单位仍为甲方, 该部分员工与甲方的劳动关系保持不变。

过渡期间, 已出租部分上盖建筑物的租金仍由甲方收取并享有, 但甲方在该期间每月需向乙方支付以 20 万元扣减上述员工工资后的经营管理费。

(2) 2017 年 5 月 1 日及之后

从 2017 年 5 月 1 日开始, 乙方每月应向甲方缴纳的租金价格 = 2017 年 4 月份甲方就已出租部分上盖建筑物 (如附件五所列示的出租范围) 收取的租金收入 (备注①) + 145 万元 (备注②)。租金价格最高不得超过 515 万元/月, 如超过 515 万元/月的, 以 515 万元/月为准。不满 1 个月的按天数计算, 以每月的自然天数作为计算基数。

(3) 自 2019 年 1 月 1 日起, 乙方 2019 年度每月应向甲方缴纳的租金价格在前一年月租金价格的基础上递增 5%, 2019 年以后每两年的月租金价格在前两年月租金价格的基础上递增 5%, 直至租赁期

满。

3.2.4 押金

（1）本次租赁乙方应向甲方支付的押金总额为人民币 7,000 万元。乙方须在 2016 年 7 月 27 日当日通过银行转账的方式向甲方支付第一笔押金人民币 4,000 万元，并于交接完成后的次日内向甲方支付第二笔押金人民币 2,082 万元。双方同意，第三笔押金 918 万元将冲抵甲方在本协议签署日前已收取原租户的担保金，冲抵后原租户的保证金视同已由乙方收取，并由乙方在原租户租赁期满时直接返还给该到期租户。甲方的银行账户信息与第 3.2.5 条的约定一致。

（2）如本协议未发生提前终止情形，上述 7,000 万元押金中的 6,000 万元将按月冲抵 2035 年 10 月 1 日至 2036 年 7 月 31 日期间乙方应向甲方支付的租金，即自 2035 年 10 月开始乙方向甲方支付的租金为零元，直至 6,000 万元冲抵完毕。未冲抵部分押金将按本协议相关约定进行处理。

3.2.5 租金的支付方式

（1）过渡期间，甲方每月向乙方缴纳一次经营管理费，甲方须于每月 15 号前缴纳当月的经营管理费。

（2）2017 年 5 月 1 日及之后，乙方每月向甲方缴纳一次租金，乙方须于每月 15 号前缴纳当月的租金。

3.2.6 租赁期限

双方同意，租赁标的物的租赁期限为：

（1）广州市番禺区南村镇塘步东村登云大道 4 号土地（甲方向钟耀新承租而来，宗地面积 10,145.32 m²、上盖建筑物的建筑面积 8,695.32 m²）的租赁期限：2016 年 8 月 1 日至 2035 年 11 月 30 日；

（2）除上述之外的其他租赁标的物的租赁期限：为二十年，即自2016年8月1日至2036年7月31日。

第五条 违约责任

5.1 除本协议另有规定外，如一方不履行或违反本协议任何条款和条件，守约方有权就其因此而遭受的实际损失及所产生的仲裁费、律师费、公证费、差旅费等费用、开支要求违约方作出赔偿。

第九条 协议的生效、修改、终止

9.1 本协议自双方签字盖章、取得租赁标的物的产权人塘步东村经济合作社及塘步东村村民委员会出具的《证明》、乙方支付第一笔押金并经乙方股东大会审议通过后生效。如本协议已经乙方股东大会审议通过，乙方须书面告知甲方。

五、本次投资的目的、存在的风险和对公司的影响

1、本次投资的目的一聚焦“家庭生活休闲娱乐中心运营商”的发展定位，商娱互动融合，培育新的利润增长点

（1）文化为魂，兼具旅游特色

秉承“重现历史，留住记忆，回归自然，展示文化”的核心经营理念，“中华美食城”以岭南饮食文化为导向，集唐、宋、明、清的岭南古建筑、园林艺术、水乡特色为一体，充分展现唐、宋、元、明、清的饮食文化生活场景。通过跌水瀑布、水主题雕塑、古旧石板街道、祠堂庙宇、宅邸民居、五羊雕像、汉玉雕栏、小桥流水、古韵拱门等充满古韵的岭南建筑，中华美食城构筑了人与自然和谐统一的岭南梦中水乡。

“中华美食城”将成为岭南文化重要的宣传窗口，也将成为“城市

名片”和“海印文化”新的标签，并注入新的内涵，提升“海印”品牌形象和市场影响力。

（2）双“城”联动，优势互补

“中华美食城”的开发，能够与公司“番禺·海印又一城”起到良性互动，“双城”之间形成强有力的互补，实现零售、旅游、饮食的优势结合，实现更深层次资源整合和优势互补。未来公司将打造出“购物在‘番禺·海印又一城’、美食到‘中华美食城’”的“核心海印商圈”。

（3）开辟新的流量入口，并实现流量变现

从建筑设计到经营布局，“中华美食城”都充满了浓郁的岭南情怀，其极具特色的经营模式富含诸多创新元素，能够为消费者提供稀缺性的消费热点，十分迎合当前消费者的多重消费需求和消费情怀，将提升海印生活圈活跃度和访问量，助力公司“O2O”战略，加速实现流量经济。

（4）优势突出，利润新增点

“中华美食城”的地理位置、规模效应和稀缺性都对提升公司在番禺地区的商业布局、完善公司商业业态起到重要的商业战略意义，“中华美食城”未来将成为广州市最具代表性的餐饮品牌汇聚地和风向标，成为公司新的利润增长点。

2、存在的风险

本次投资的“中华美食城”项目租期较长，存在经营风险；项目建筑物及土地所有权人系不同的主体，项目建筑物的产权人为金科物业，土地的所有权人为塘步东村经济租赁社（土地性质为集体建设用

地），存在项目建筑物及土地所有权人违约的风险。

3、本次投资对公司的影响

本次签订的合同总金额较大，但由于租金交付以月为单位，每月初支付上月租金，因此对公司资金影响有限。

六、备查文件

- 1、《关于“中华美食城”的租赁协议》。

特此公告。

广东海印集团股份有限公司

董事会

二〇一六年七月七日